

**O'ZBEKISTON RESPUBLIKASI OLIY VA O'RTA MAXSUS TALIM VAZIRLIGI**  
**„TOSHKENT IRRIGATSIYA VA QISHLOQ XO'JALIGINI MEHANIZATSIYALASH**  
**MUHANDISLARI INSTITUTI”**

**MILLIY TADQIQOT UNVERSITETI**  
**YER RESURSLARI VA KADASTR FAKULTETI**

**„DAVLAT KADASTRLARI” KAFEDRASI**  
**„BINO VA INSHOOTLAR DAVLAT KADASTRI”**  
**FANIDAN**

**TAQDIMOT**

**MAVZU: „Binolar va inshootlarga**  
**bo`lgan mulk xuquqining va boshqa**  
**ashyoviy xuquqlarning cheklanishi”**

**Davlat kadastrlari kafedrası**

**Ashurov A**



## Reja;

1. Bino va inshootlar davlat kadastrini tarkibi
2. Bino inshootlarga boʻlgan mulk huquq va boshqa ashyoviy huquqni vujudga kelishi
3. Bino inshootlarga mulk huquqining vujudga kelishini tasdiqlovchi xujjatlar

Binolar va inshootlar davlat kadastrini hududiy prinsip bo'yicha tashkil etiladi va bu ob'ektlarning huquqiy, xojalik va arxitektura-qurilish maqomi to'g'risidagi ma'lumotlar tizimini mujassamlashtiradi.

Binolar va inshootlar davlat kadastrini binolar va inshootlardan samarali foydalanishni va ularni muhofaza qilishni, mulk egalari va bu ob'ektlardan boshqa foydalanuvchilarning huquqlarini, shuningdek binolar va inshootlarga egalik huquqi va boshqa aшыoviy huquqlar davlat royxatidan otkazilishini ta'minlash uchun yuritiladi.

Binolar va inshootlar davlat kadastrini yuritish bo'yicha munosabatlar O'zbekiston Respublikasining qonun hujjatlari va mazkur Nizom bilan tartibga solinadi.

Davlat shaharsozlik kadastrini, davlat yer kadastrini, foydali qazilma konlari davlat kadastrini, ko'p yillik osimliklar davlat kadastrini yuritish bo'yicha munosabatlar boshqa qonun hujjatlari bilan tartibga solinadi.

Binolar va inshootlar davlat kadastrini ma'lumotlari barcha davlat organlari, yuridik va jismoniy shaxslar uchun majburiy yuridik kuchga egadir. Kadastr hujjatlari binolar va inshootlar bilan fuqarolik-huquqiy bitishuvlarni amalga oshirishda, ularni loyihalashtirishda va boshqa yuridik harakatlarda huquqiy, iqtisodiy va texnik ma'lumotlar sifatida qabul qilinishi kerak.

Binolar va inshootlar davlat kadastrini yuritish bu ob'ektlar to'g'risidagi kadastr ma'lumotlarini shakllantirishdagi ishonchli hujjatlar va boshqa ma'lumotlardan foydalanilgan holda amalga oshiriladi.

Binolar va inshootlar davlat kadastr tuman, shahar kadastr daftaridan, kadastr rejasidan, kadastr hujjatlaridan va geofondlardan, shuningdek mazkur Nizomda belgilangan tartibda shakllantiriladigan kompyuter ma'lumotlaridan iborat bo'ladi.

Binolar va inshootlar davlat kadastrini yuritish uch bosqichda amalga oshiriladi.

1-bosqich - binolar va inshootlarning tuman, shahar darajasidagi huquqiy, xojalik va arxitektura-qurilish maqomi togrisida ma'lumotlar toplash va kadastr daftarida royxatdan otkazish

2-bosqich - ob'ektlarni chizmada joylashtirib kadastr rejasini tuzish;

3-bosqich - oldingi bosqichlarda olingan ma'lumotlarni hisobga olgan holda ma'lumotlar kompyuter bazasini yaratish

Binolar va inshootlar davlat kadastrida ma'lumotlari tumanlar, shaharlar bo'yicha tuziladi, ularning hududi hisobga olish uchastkalariga bolinadi.

Tumanlar, shaharlar va boshqa aholi yashash punktlarining kadastrga oid bolinishi chegaralarni belgilash va hududlarni tuman doirasida yoxud shahar, qorgon chegaralarini hisobga olish uchastkalariga bolishni bildiradi.

Qoraqalpogiston Respublikasiga, viloyatlarga, Toshkent shahriga, tumanlar, shaharlar va boshqa aholi yashash punktlariga, shuningdek, hisobga olish uchastkalariga yagona tizim bo'yicha kadastr kodi (raqami) beriladi.



Binolar, inshootlar, qurilishi tugallanmagan ob'ektlarga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish ushbu ko'chmas mulk joylashgan yer uchastkasiga bo'lgan huquqlar davlat ro'yxatidan o'tkazilmaguniga qadar amalga oshirilmaydi.

Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish natijalari hamma uchun ochiq bo'lib, albatta, bundan davlat sirini yoki qonun bilan qo'riqlanadigan boshqa sirni o'z ichiga olgan ma'lumotlar mustasno.

Ko'chmas mulkka bo'lgan – mulk, doimiy egalik qilish, doimiy foydalanish, meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish, ijara, ikkilamchi ijara, xo'jalik yuritish, operativ boshqarish, ko'chmas mulkni ishonchli boshqarish, bepul foydalanish huquqlari, renta, ipoteka, servitut yoki cheklovlar davlat ro'yxatidan o'tkazilishi lozim.

Yana bir asosiy jihat shundaki, ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish chog'ida yuzaga keladigan nizolar sudga qadar hal qilish komissiyasi tomonidan yoki sudning qaroriga ko'ra bekor qilinishi mumkin.

Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish monitoringi natijasida aniqlangan qonunchilik talablariga rioya etilmagan hollarda Komissiyaga murojaat qilinadi. Komissiyaning yoki ro'yxatdan o'tkazuvchining xulosasidan norozi bo'lgan manfaatdor shaxs Komissiyaning xulosasi olingan kundan e'tiboran ikki oy muddatda Apellyatsiya komissiyasiga murojaat qilishi mumkin. Shikoyat esa Apellyatsiya komissiyasi tomonidan o'n ish kuni ichida ko'rib chiqiladi.

**Mazkur qonun 74 moddadan iborat bo'lib, rasman 2023-yilning 1-mart sanasidan kuchga kiradi.**



□ Davlat kadastrlari to'g'risidagi qonunning 5-moddasiga muvofiq Davlat kadastrlari yagona tizimining tarkibi belgilab qo'yilgan. Unga ko'ra tizimiga kiruvchi "BINO VA INSHOOTLAR DAVLAT KADASTRI" Kadastr agentligining Davlat kadastrlari palatasi tomonidan yuritiladi.

- BINO VA INSHOOTLAR DAVLAT KADASTRI (Hududlar kesimida)
- Bino va inshootlardan samarali foydalanish va ularni muhofaza qilishni;
- Mulk egalaring va obyektlardan boshqa foydalanuvchilarning huquqlarini;
- Shuningdek binolar va inshootlarga egalik huquqi va boshqa ashyoviy huquqlar davlat ro'yxatidan o'tkazilishini ta'minlash uchun yuritiladi.

2021-yil 1-avgust holatiga

- Jami obyektlar soni: 7 909 851 ta
- Davlat kadastrlariga kiritilganlar soni 6 416 744 ta, 81,1 % ni tashkil qiladi.

Shundan, Andijon viloyati Bino va inshootlar davlat kadastrlari umumiy obyektlar soni 680 057 tadan 576 699 tasi DKYATga kiritilgan bo'lib, 84,8 % ni tashkil qiladi.

Huquqiy asos: O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2021 yil 22 iyundagi *"Davlat kadastrlarini yuritish sohasini tartibga soluvchi ayrim normativ-huquqiy hujjatlarni tasdiqlash to'g'risida"*\*gi VM-389-sonli qarori.

Ko'chmas mulk obyektlariga bo'lgan huquqlar davlat ro'yxatidan o'tkazilmasdan amalga oshirilgan ko'chmas mulk bilan bog'liq bitimlar haqiqiy emas deb hisoblanadi.

**Ko'chmas mulk obyektlariga bo'lgan huquqlarning davlat reyestri (keyingi o'rinlarda Reyestr deb ataladi)** — ko'chmas mulk obyektlari va ularga bo'lgan huquqlar to'g'risida, shuningdek, huquq egalari haqidagi ma'lumotlardan iborat yagona axborot ma'lumotlar bazasi

**garov xati** — ko'chmas mulk obyekti garovga qo'yilganligi to'g'risida yuridik yoki jismoniy shaxsga bank tomonidan beriladigan qarz guvohnomasi;

**bino** — funksional maqsadiga qarab odamlar yashashi yoki bo'lishiga va har xil turdagi ishlab chiqarish jarayonlarini bajarishga mo'ljallangan, yopiq hajmni tashkil etuvchi tayanch, to'sma yoki har ikkala maqsadga xizmat qiluvchi konstruksiyalardan iborat qurilish tizimi;

**ko'chmas mulk obyektlarga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish** — yuridik va jismoniy shaxslarning, jumladan bitimlar asosida yuzaga keladigan ko'chmas mulk obyektlariga bo'lgan huquqlarining vujudga kelishi, boshqa shaxsga o'tishi, cheklanishini (yuklanishini), bekor bo'lishini tan oladigan hamda tasdiqlaydigan huquqiy hujjat;



Ko'chmas mulk obyektiga bo'lgan huquq hamda ko'chmas mulk obyektiga bo'lgan boshqa ashyoviy huquqlar, shu jumladan ushbu huquqlar va ular bilan bog'liq bitimlarning vujudga kelishi, boshqa shaxsga o'tishi, cheklanishi va bekor bo'lishi haqidagi axborot va hujjatlarni 2019-yil 1-fevraldan boshlab, axborot-kommunikatsiya tizimlari vositasida davlat ro'yxatidan o'tkazuvchi organga mahalliy davlat hokimiyati organlari, notarial idoralar, O'zbekiston Respublikasi Qurilish vazirligining hududiy bo'linmalari, shuningdek boshqa vakolatli organlar tomonidan tegishli harakatlar sodir etilgan kundan boshlab bir kun muddatda taqdim etiladi.

Mulk huquqi va boshqa ashyoviy huquqlarni tashkilotlarning ma'lumotlari asosida davlat ro'yxatidan o'tkazish uchun ko'chmas mulk obyektlariga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish haqida ariza talab etilmaydi. Ko'chmas mulk obyekti mulkdorlari yoxud ushbu obyekt bo'yicha ashyoviy huquqlar egalari bo'lgan yuridik va jismoniy shaxslar yoki ularning vakolatli vakillari ko'chmas mulk obyektiga bo'lgan mulk huquqi yoki boshqa ashyoviy huquqlar vujudga kelganda, boshqa shaxsga o'tganda, cheklanganda yoki bekor bo'lganda yoxud ko'chmas mulk obyektining huquqiy holati o'zgargan kundan boshlab bir oy muddatda ko'chmas mulk obyektlariga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish uchun Davlat xizmatlari markazlariga yoki Yagona davlat xizmatlari portali orqali, garov xati rasmiylashtirilganda esa — ko'chmas mulk obyektiga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazuvchi organga murojaat qilishlari shart.

ko'chmas mulk obyektiga bo'lgan huquqlar hamda ko'chmas mulk obyektiga bo'lgan boshqa ashyoviy huquqni davlat ro'yxatidan o'tkazish uchun asos mavjudligini, uning yuridik yoki jismoniy shaxsga o'tkazilishining qonuniyligini aniqlaydi;

huquqlarning davlat ro'yxatidan o'tkazilishi uchun to'sqinlik qiladigan omillarni, bu ko'chmas mulk objekti huquqning boshqa shaxslarga o'tkazilishi uchun to'sqinlik qiluvchi garovga qo'yilganligi va huquqni cheklash borligini aniqlaydi

boshqa shaxslardan aynan shu ko'chmas mulk objekti bo'yicha davlat ro'yxatidan o'tkazish uchun ariza bor yoki yo'qligini Reyestrda aniqlaydi.

ko'chmas mulk objekti bilan bog'liq bitim notarial tartibda tasdiqlanmasdan taqdim etilganda, mulkdor va xaridorning shaxsini aniqlashtirish uchun qo'shimcha ma'lumotlarni talab qilish huquqiga ega.

Ro'yxatdan o'tkazuvchi ko'chmas mulkka bo'lgan huquqni tasdiqlovchi hujjatlar mavjud bo'lgan taqdirda, ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni hujjatlar kelib tushgan kundan e'tiboran ikki ish kuni davomida davlat ro'yxatidan o'tkazadi.

Agar, taqdim etilgan hujjatlarda texnik tusdagi ahamiyatsiz kamchiliklar va ularni bartaraf etish imkoniyati bor bo'lsa yoki qo'shimcha hujjatlar talab qilinsa, ro'yxatdan o'tkazuvchi ro'yxatdan o'tkazishni uch kungacha to'xtatib turish to'g'risida bir kun mobaynida qaror qabul qiladi va qarorni Markazga yoki tegishli tashkilotga yuboradi. Markaz yoki tegishli tashkilot davlat ro'yxatidan o'tkazuvchi organdan ko'chmas mulk obyektiga bo'lgan huquqni ro'yxatdan o'tkazishni to'xtatib turish to'g'risidagi qarorni olgandan keyin yuridik yoki jismoniy shaxsni bir soat mobaynida ko'rsatilgan kamchiliklarni bartaraf etgan holda hujjatlarni taqdim etish haqida xabardor qiladi. Hujjatlar ko'rsatilgan kamchiliklar bartaraf etilgan holda taqdim etilganda, ko'chmas mulk obyektlariga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish hujjatlar taqdim etilgan kundan boshlab ikki ish kuni mobaynida amalga oshiriladi

Ko'chmas mulk obyektlariga bo'lgan huquqning vujudga kelishini va boshqa shaxsga o'tishini davlat ro'yxatidan o'tkazish yuridik shaxsning nomini, jismoniy shaxsning familiyasi, ismi va otasining ismini va ko'chmas mulk obyektlari to'g'risidagi boshqa ma'lumotlarni Reyestrغا navbatdagi raqam bilan kiritish orqali amalga oshiriladi. Ko'chmas mulk obyektiga bo'lgan huquqlarning cheklanishi va bekor qilinishi unga bo'lgan huquqlarni cheklash yoki bekor qilish haqidagi yozuv orqali amalga oshiriladi va buning uchun asos bo'lgan hujjatning nomi, sanasi va raqami ko'chmas mulk obyektiga bo'lgan huquq davlat ro'yxatidan o'tkazilganligi to'g'risidagi yozuv kiritilgan Reyestr satriga kiritiladi.

Binolar va inshootlarga bo'lgan mulk huquqining hamda boshqa ashyoviy huquqlarning boshqa shaxsga o'tishini davlat ro'yxatidan o'tkazishda ko'rsatilgan obyektlar bilan egallangan va ulardan foydalanish uchun zarur bo'lgan yer uchastkasiga egalik qilish huquqi yangi huquq egasining nomiga oldingi huquq egasidagidek shaklda rasmiylashtiriladi.

Turar joy binosiga, bog' uychasiga bo'lgan mulk huquqi boshqa shaxsga o'tgan taqdirda, jismoniy shaxslarga ushbu imoratlarga bo'lgan mulk huquqi bilan birga belgilangan tartibda berilgan va unda ushbu imoratlar joylashgan butun yer uchastkasiga meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish huquqi ham o'tadi.

Yer uchastkasiga bo'lgan huquqlar uylarni notariuslar tomonidan tasdiqlangan oldi-sotdi, ayirboshlash, hadya, renta, umrbod ta'minlash sharti bilan boshqa shaxsga o'tkazish shartnomalari va boshqa hujjatlar asosida ro'yxatdan o'tkaziladi.

Vazirlar Mahkamasining “Ko‘chmas mulkka bo‘lgan huquqlarni davlat ro‘yxatidan o‘tkazish tartibini takomillashtirish to‘g‘risida” 2014-yil 7-yanvardagi 1-son qarorining (O‘zbekiston Respublikasi QT, 2014-y., 1-son, 1-modda) 1-bandi [ikkinchi xatboshi](#) va [1-ilov](#)

Vazirlar Mahkamasining “Kadastr hujjatlarini tayyorlash bo‘yicha davlat xizmatlari narxlarini belgilashda tabaqalashtirilgan yondashuv tartibini takomillashtirish to‘g‘risida” 2014-yil 10-iyuldagi 186-son qarori (O‘zbekiston Respublikasi QT, 2014-y., 7-son, 71-modda) 2-bandining [birinchi — yettinchi xatboshilari](#).

Vazirlar Mahkamasining “Ko‘chmas mulkka bo‘lgan huquqlarni va u haqda tuzilgan bitimlarni davlat ro‘yxatidan o‘tkazish tartibi to‘g‘risidagi Nizomning 40-bandiga qo‘shimchalar kiritish haqida” 2016-yil 11-yanvardagi 6-son [qarori](#) (O‘zbekiston Respublikasi QT, 2016-y., 1-son, 2-modda)

Vazirlar Mahkamasining “O‘zbekiston Respublikasi Hukumatining ayrim qarorlariga ko‘chmas mulkka oid kadastr hujjatlarini rasmiylashtirish tartibini yanada takomillashtirishga yo‘naltirilgan o‘zgartirish va qo‘shimchalar kiritish haqida” 2016-yil 21-sentabrdagi 317-son qaroriga (O‘zbekiston Respublikasi QT, 2016-y., 9-son, 86-modda) ilovaning [2-bandi](#).

## Foydalanilgan Adabiyotlar

- 1.WW.LEX.UZ
- 2.www.kadastr.uz

ETIBORINGIZ UCHUN RAXMAT